

16 שאלות ותשובות

1. מהי "הרפורמה" במנהל מקרקעי ישראל?

ה"רפורמה" במנהל מקרקעי ישראל כוללת שני מרכיבים עיקריים:

- א. רפורמה מנהלית המנסה לייעל את ניהול קרקעות המדינה, במסגרתה יפורק מנהל מקרקעי ישראל ותוקם תחתיו רשות חדשה למקרקעין.
- ב. רפורמה אידיאולוגית שמהותה העברת קרקעות הלאום מבעלות המדינה לבעלות פרטית והפיכתן למטבע עובר לסוחר, על כל ההשלכות הנרחבות העולות מכך.

2. על מה כל הרעש?

הרפורמה בקרקעות איננה עוד "רפורמה" מנהלתית מבית מדרשו של משרד האוצר, אלא מהלך דרמטי שקשה להמעיט בערכו, הנוגע לאושיות החברה בישראל, לבסיס הקשר של העם היהודי עם מדינת ישראל ולשורשי הציונות; מהלך של מכירת קרקעות המדינה, שנרכשו בדמים ובדם, לספקולנטים ולבעלי ההון. בישראל הקטנה, אשר שאלת ריבונותה על שטחיה הינה שאלה קיומית, מדובר במשאב בעל ערך יקר מפיז. אין ולא יכול להיות מחיר (וגם אם המדובר הוא במאות מיליארדים) לערובת קיומו של העם היהודי וריבונותו בארצו. תפיסה זו אף עוגנה בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, תש"ך - 1960.

3. מי יהנה מן הרפורמה?

ה"רפורמה" אמנם תקל על בעלי בתים גדולים וצמודי קרקע שיוכלו להרחיב עוד יותר את בתיהם, ללא צורך באישורי מנהל; אולם הנהנים העיקריים מן השינוי המוצע הם קבוצה קטנה של בעלי הון, אילי נדל"ן וסוחרים קרקעות, אשר עם השלמת הרפורמה יוכלו להעביר לבעלותם הבלעדית קרקעות יקרות במרכז הארץ, בהן שטחי בניה למגורים בערים הגדולות, אתרי נופש ופנאי ואף את חופי הים.

4. ומי יפסיד מן הרפורמה?

שאר תושבי המדינה. הקרקע בישראל הינה משאב נדיר המצוי במחסור אשר הביקוש לו צפוי רק להמשיך ולגדול. השתלטותם הצפויה של בעלי ההון על קרקעות המדינה (צד ההיצע) תאפשר להם לגרוף רווחים עצומים מסחר וממכר קרקעות, על חשבון הציבור הרחב. בנוסף, אם תתממש הרפורמה, תהיה תלויה המדינה בבואה לממש צרכים לאומיים (קליטת עליה, התיישבות ספר, פינוי ישובים והעברתם, שמירה על הביטחון ועוד), בחסדיהם של טייקונים בעלי אינטרס פרטי שיחזיקו בקרקעות.

5. הפרטת הקרקעות תוזיל את מחירי הדירות ותסייע לזוגות צעירים

לא נכון. כבר היום מתקשים זוגות צעירים בישראל לרכוש דירה או לשפר דיור. הפרטת הקרקע תחמיר את המצב, משום שתאפשר לאינטרסים פרטיים לספסר בה למטרת רווח, ותייקר עוד יותר את מחירי הדיור. עוד לפני הפרטתה, מהווה כיום מחיר הקרקע כ- 50% (!!) ממחיר הדירה. הנפגעים הראשונים יהיו בדיוק אותם זוגות צעירים שעמם מתיימרת הרפורמה להיטיב. הדרך בה

צריכה המדינה לסייע לזוגות צעירים להגיע לדירה היא בניה ציבורית, על קרקעות המדינה – קרקעות אותן היא מבקשת כעת להעביר לידיים פרטיות.

6. מנהל מקרקעי ישראל הוא גוף בירוקרטי ומסואב שצריך לפרק!

מנהל מקרקעי ישראל אכן סובל מבעיות בירוקרטיות רבות. אולם אין כל קשר בין בעיות אלו, אותן צריך לפתור באמצעות רפורמה אדמיניסטרטיבית, לבין הכוונה להפריט את קרקעות הלאום.

7. אבל בזכות הרפורמה לא צריך יהיה את אישור המנהל בשביל לסגור מרפסת!

גם היום מי שגר בבניין מגורים בעיר אינו זקוק לאישור המנהל לבצע שיפוץ בביתו או "לסגור" מרפסת. האישור נדרש רק ממי שגר בבית פרטי גדול צמוד קרקע, ומבקש להרחיב את ביתו.

8. על מה המהומה? ממילא מרבית הדיירים מתגוררים בדירות בבעלותם, המעבר מחכירה לבעלות לא משנה כלום.

נכון. בשורה התחתונה, הרפורמה במנהל מקרקעי ישראל כמעט ולא תשפיע על מי שיש בבעלותו דירה, אלא בעיקר על מי שאין לו דירה וירצה לקנות אחת בעתיד. שיוך הדירות לבעליהן אינו אלא חלק זניח ברפורמה: כ- 70% מחוכרי המינהל ממילא מתגוררים בערים הגדולות ואינם נזקקים כלל לשירותי המנהל, למעט פעם ב-49 שנים. היות ואין לה משמעות עבור מרבית תושבי הערים - נשאלת השאלה מדוע נדרשת כלל רפורמה?

9. חלק גדול מקרקעות המדינה כבר ממילא מצויות בבעלות פרטית

לא נכון. 94% מקרקעות ישראל הן בבעלות המדינה וקק"ל.

10. בכל זאת, מדובר בהחלטה שתשפיע רק על אחוזים בודדים משטח המדינה.

במונחים של מדינה קטנטונת וצפופה כשלנו (המדינה הצפופה במערב!) 800,000 הדונם המוצעים למכירה בשלב הראשון של ההפרטה הינם שטחי ענק. מדובר במיטב הקרקעות בלב המדינה ובעתודות הקרקע לבניה בערים. חשוב לזכור גם כי זהו מדרון חלקלק. מרגע שייקבע המנגנון והשיטה למכירת הקרקעות לבעלות הפרטית – ייפרץ תוך זמן קצר הסכר עד למכירת מרבית קרקעות המדינה לבעלי ההון.

11. מי שמתנגדים לרפורמה הם קומץ קיצונים הזויים

קואליציה המתנגדים לרפורמה כוללת קשת רחבה ונדירה, חסרת תקדים וחוצת גבולות, של הזרמים המרכזיים והשורשיים בציבור בישראל: הירוקים ואנשי הסביבה, אנשי תנועת העבודה, הציבור הדתי-לאומי, ואנשי שמאל, תנועות הנוער על כל גווניהן - זהו ציבור של אלפי אזרחים וצעירים המוכנים להאבק על ציונות וערכים, אל מול אידיאולוגיה כלכלית קיצונית, אשר פשטה את הרגל בעולם כולו.

12. אבל הרפורמה תסיר חסם מרכזי לצמיחה כלכלית

לא נכון. בעלות המדינה על הקרקע מעולם לא היתה חסם בפני הכלכלה הישראלית, והפרטתה לא תייצר "מנוע צמיחה" חדש. שוק הנדל"ן הישראלי היה מהבודדים בעולם שצמח בשנה החולפת; בחודש מאי השנה חל גידול של יותר מ-30% במכירת דירות חדשות ביחס לשנה שעברה. בישראל, הקרקע היא משאב במחסור, והביקוש למשאב זה גדל והולך. לפיכך, אין מדובר ב"מוצר" או "גורם ייצור" שניתן "להגדיל את ההיצע שלו", כדברי משרד האוצר, שכן כללי השוק החופשי כלל אינם חלים עליו.

13. כיצד תשפיע הרפורמה על הסביבה ועל השטחים הפתוחים?

ברור לכל כי האינטרס הכלכלי של בעלי הקרקעות יגבר על השיקול הסביבתי ארוך הטווח. גורמי התכנון בישראל מודים, כי כבר כיום, לחצים מצדם של יזמי הנדל"ן מייצרים תהליכי קבלת החלטות תכנוניים, אשר אינם עומדים בקנה אחד עם טובת הציבור. השוק הפרטי, שמטרתו עשיית רווח, אינו יכול להגן על הריאות הירוקות של מדינת ישראל ולראות לנגד עיניו שיקולים סביבתיים אלו. האסון האקולוגי שייגרם כתוצאה מהכנסתה של הקרקע לשוק הסחורות הוא בלתי הפיך ויהווה בכייה לדורות.

14. האם בעקבות הרפורמה יש סכנה של השתלטות של יחידים או גורמים זרים על קרקעות המדינה?

לכאורה, הרפורמה מונעת מיחידים או מגורמים זרים לרכוש קרקעות בהיקף נרחב בישראל, אולם בפועל קיימות דרכים רבות לעקוף תקנה זו. באופן רשמי, ההחלטה על מכירת בעלות לגורמי חוץ תהיה נתונה למועצת מקרקעי ישראל, גוף פוליטי הנתון להשפעה ולחצים.

15. ומי ישמור על האינטרס הציבורי בהליכי התכנון והבניה?

התכנון והפיתוח של הקרקעות יעבור לידי הועדות המקומיות לתכנון ולבניה ברשויות המקומיות שמעוניינות בעיקר להגדיל את הכנסותיהן מהיטלי פיתוח וארנונה. ועדות אלו נשלטות על ידי פוליטיקאים מקומיים וקבלנים, ומתאפיינות בשחיתות (כך מודים גם תומכי הרפורמה!) ובראייה קצרת טווח של האינטרס הציבורי. בנוסף, את עשרים נציגי הציבור במועצת מנהל מקרקעי ישראל יחליפו ברשות המקרקעין החדשה 13 נציגים בלבד, ברובם פקידי ממשלה, ללא נציגי הציבור או הארגונים הירוקים.

16. אבל במדינות בחו"ל הקרקע היא בבעלות פרטית

אין כל בסיס להשוואה בין ישראל למדינות העולם. ישראל היא המדינה הצפופה במערב, עם אוכלוסייה הגדלה במהירות, הנאבקת על קיומה. הביקוש לקרקעות למגורים רק צפוי להחריף בשנים הבאות, כמו גם העליה במחירי הדיור. מדינות בהן הופרטו הקרקעות, משלמות על כך מחיר כלכלי וחברתי כבד. בבריטניה לדוגמה, משקיעה הממשלה מיליארדי ליש"ט על מנת למצוא דיור לציבור רחב שאינו יכול לרכוש דירה בשוק המופרט.

* נכתב ע"י נועם סגל, פעיל סביבתי ודוקטורנט בביה"ס ללימודי הסביבה באונ' ת"א, חבר במטה המאבק

נגד הפרטת הקרקעות